

**ОТЗЫВ**  
**официального оппонента на диссертацию**  
**Барановской Иоланты Геннадьевны**  
**«Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в**  
**России», представленную**  
**на соискание ученой степени кандидата юридических наук**  
**по специальности 12.00.03 – гражданское право;**  
**предпринимательское право; семейное право;**  
**международное частное право**

Диссертация Барановской И.Г. «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России» посвящена анализу правового режима временного владения и пользования земельными участками.

Тема исследования представляется актуальной, особенно в свете происходящих в России социально-экономических изменений. Расширение сферы гражданского оборота земельных участков потребовало уточнения их правового режима, дополнительного регулирования целого комплекса правовых отношений, возникающих в связи с их использованием. Одной из наиболее острых проблем является передача земельных участков в аренду.

Объектом исследования автор избрала отношения, возникающие в процессе временного возмездного владения и пользования земельными участками в России.

Предметом исследования стали правовые нормы гражданского законодательства и положения земельного законодательства, в том числе составляющие институт аренды земельных участков, теоретические и практические проблемы их применения, в том числе в судебной практике. Особое внимание автор уделяет указам Президента РФ, в том числе восполняющим пробелы правового регулирования в данной области.

Цель исследования – выявление особенностей и проблем гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков в России, разработка научно обоснованных предложений по совершенствованию российского законодательства в этой сфере.

Исследование И.Г. Барановской представляется весьма своевременным, поскольку продолжающаяся работа над реформированием Гражданского кодекса РФ затрагивает изучаемые автором проблемы.

В связи с этим автор высказывает целый ряд интересных замечаний, которые могут быть полезными при подготовке проектов нормативных правовых актов, регулирующих отношения по аренде земельных участков.

В представленной работе автор прослеживает эволюцию правового регулирования аренды земельных участков в России. Рассмотрение истории становления арендных отношений вызвано необходимостью понять сущность современного института аренды.

Диссертант исследует понятие, содержание, существенные условия договора аренды земельных участков.

Автор легального определения договора аренды привел диссертанта к необходимости его конкретизации в части правомочия распоряжения в случаях, предусмотренных законодательством РФ и (или) договором. Предоставление земельного участка арендатором в субаренду, безвозмездное пользование третьим лицам относится к правомочиям собственника (с. 84-85).

Диссертант предлагает расширить сложившуюся классификацию договоров в зависимости от момента возникновения прав и обязанностей у сторон. По мнению автора, существуют формальные договоры, которые считаются заключенными с момента государственной регистрации, и договоры, требующие нотариального удостоверения (с. 87-88).

И.Г. Барановская детально исследует существенные условия договора аренды земельных участков, четко разделяет предмет и объект договора (с. 90-91). Давая характеристику объекта договора аренды земельных участков, диссертант подчеркивает необходимость последовательного разграничения понятий «земельный участок», «земля», «угодье», «земельная доля», «часть земельного участка». Заслуживает внимания авторская характеристика особенностей гражданско-правового режима земельного участка (с. 98-99).

Интересны рассуждения автора в части условий реализации преимущественного права на заключение договора аренды земельных участков на новый срок, правового положения иностранцев как арендаторов.

Разработанные автором научные положения обладают достаточной степенью новизны, достоверности обоснованности.

Представленный в диссертации анализ отдельных норм английского и германского права показал сравнительные особенности системы передачи земельных участков во временное пользование и владение, выявил не всегда удачные заимствования, включенные в российское законодательство.

Представляют интерес выводы автора о подходах к регулированию отношений аренды, которые сложились в российском праве по сравнению с англо-саксонской системой права, исключая прямое заимствование. Английскому праву известны арендные отношения (lease), разрешение на пользование землей (licence), зависимое держание земли на основании договора (tenancy agreement). В отличие от России, английское право допускает устную

форму договора аренды на срок менее трех лет. Эти особенности обусловлены индивидуальными историческими традициями развития английского права, в связи с чем, не подлежат заимствованию в процессе реформирования российского гражданского законодательства (положение 2).

Констатируя отсутствие принципиальных отличий в доктринальных определениях вещного права, И.Г. Барановская считает необходимым сосредоточиться на рассмотрении принципиальных особенностей (квалифицирующих признаков) правового режима вещных и обязательственных прав. Взяв за основу набор признаков, диссертант подробно останавливается на характеристике каждого из них (с. 61-64).

Автор приводит дополнительные аргументы, подтверждающие обязательственный характер права аренды. Диссертант справедливо указывает, что правомочие следования есть законодательная гарантия стабильности права аренды при перемене собственника вещи. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок призвано обеспечить экономические интересы арендатора перед другими лицами (положение 3).

Заслуживает внимания вывод автора о необходимости системного регулирования института аренды нормами гражданского законодательства, что требует уточнения норм ГК РФ и ЗК РФ. Нормы земельного законодательства могут устанавливать особенности аренды земельных участков, обусловленные их природными свойствами (положение 5).

Автор справедливо указывает, что нормы земельного законодательства не должны вторгаться в сферу гражданско-правового регулирования имущественных отношений по поводу земельных участков. Земельное законодательство, нормы которого относятся к числу публичных отраслей права, должны устанавливать границы поведения субъектов в отношении такой ценности, как земля. Они могут влиять, но не должны полностью определять гражданско-правовой режим земельных участков как недвижимого имущества. В частности, нормы земельного права призваны регламентировать индивидуализацию земельного участка (принятие органом публичной власти решения о предоставлении участка, проведение кадастровых работ, определение категории участка и вида разрешенного использования, охрана и защита земельных участков при их аренде и др.).

В целом диссертация И.Г. Барановской является завершенной самостоятельной научно-квалификационной работой, содержащей решение задачи, имеющей существенное значение для науки гражданского права.

Основные положения диссертации нашли отражение в опубликованных автором работах, в том числе в ведущих рецензируемых журналах из списка ВАК. Автореферат диссертации отражает ее содержание.

Как всякое серьезное научное исследование, диссертация И.Г. Барановской содержит дискуссионные положения.

Во-первых, предлагаемые автором изменения в определение договора аренды в части включения правомочия распоряжения, не учитывают различия между правом аренды и правом собственности, так как все три правомочия (владение, пользование и распоряжение) принадлежат только собственнику.

Во-вторых, представляется небесспорным предложение автора о необходимости отмены государственной регистрации обязательственных прав при сохранении требования регистрации сделки. Автор полагает, что именно сделка является основанием возникновения, изменения и прекращения прав. Однако при этом автор считает целесообразным отмену государственной регистрации сделки при сохранении требования регистрации вещных прав (с. 124-125).

В-третьих, предлагаемое автором понятие «формальный договор» не позволяет разграничить форму, содержание и требование государственной регистрации договора.

В-четвертых, признавая аренду земельного участка предметом ведения гражданского права, автор не всегда учитывает нормы закона о том, что природные ресурсы могут переходить от одного лица к другому в той мере, в какой оборот их допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В-пятых, большое внимание в работе уделяется практическим аспектам проблемы, предложениям по совершенствованию законодательства, что делает характер работы более практическим, нежели теоретическим.

Однако высказанные замечания не снижают достаточно высокий уровень диссертационного исследования И.Г. Барановской. Представленная диссертация является завершённой, самостоятельной научно-квалификационной работой. В целом диссертация Барановской Иоланты Геннадьевны «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России» соответствует требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям ВАК Министерства образования и науки РФ, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право».

Профессор кафедры гражданского права  
юридического факультета  
МГУ имени М.В.Ломоносова,  
доктор юридических наук



*[Signature]*  
Н.В. Козлова